

https://www.village-notaires.com/dev_2022/Lutte-contre-l-habitat-indigne-un-combat-qui-continue

Lutte contre l'habitat indigne : un combat qui continue

- Quartier des Notaires - Actualités immobilières -



Date de mise en ligne : vendredi 25 mars 2022

Copyright © Village des Notaires, actualités, management et emploi en études
notariales - Tous droits réservés

Le 2 février 2021 la Fondation Abbé Pierre a publié son [27e rapport annuel](#) sur « L'état du mal-logement en France ». Son bilan est positif pour le dispositif « [Logement d'abord](#) », projet lancé par le gouvernement français en 2017 avec pour but d'aider les sans-abris en leur trouvant un logement stable. Toutefois pour ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, la fondation dénonce des avancées encore très modestes et des moyens financiers « *clairement insuffisants* ». Une alerte qui a déjà été lancée par la Cour des comptes en juin 2021 [\[1\]](#).

En novembre 2018, le quinquennat d'Emmanuel Macron est marqué par l'écroulement des immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille. Au moins 4500 Marseillais habitant dans 578 immeubles considérés dangereux sont évacués par la municipalité dans les mois qui suivent. Un évènement qui témoigne tragiquement de l'état de l'habitat indigne en France [dénoncé par plusieurs associations](#) et qui, selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre, « *a constitué un électrochoc dans la conscience collective* » en appelant le gouvernement à une réponse concrète et immédiate.

Selon la loi dite « Besson » du 31 mai 1990 [\[2\]](#), l'habitat indigne est constitué par « *les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

L'habitat indigne inclut par exemple ce qui concerne la mise en risque de la santé des occupants, les **logements insalubres**. Il comprend, de l'autre côté, les logements concernés par une **procédure de péril**, qui peuvent atteindre la sécurité physique. D'après les dernières statistiques disponibles, en France près de 450 000 logements sont considérés comme indignes. Le référé du Premier président de la Cour des comptes [\[3\]](#) souligne qu'il s'agit de la « *seule estimation nationale du phénomène* », datée du 2013 et établie par l'[Agence nationale de l'habitat](#) (Anah).

Des instruments juridiques solides : les lois ALUR et ELAN

À travers les lois dites « Alur » [\[4\]](#) et « Elan » [\[5\]](#), le gouvernement et les parlementaires ont essayé de se donner les moyens juridiques pour lutter contre l'habitat indigne. L'objectif : éviter la mise en location de ces logements et freiner l'activité des marchands de sommeil, des propriétaires qui louent très cher des logements indignes en mettant en danger la santé et la sécurité physique des occupants. D'autant que ces derniers peuvent aussi agir dans des copropriétés en contribuant à leur dégradation.

Pour faire face à ce phénomène, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la loi Alur, a été adoptée en 2014. Elle vise à améliorer et régulariser l'accès au logement, en particulier pour les personnes les plus vulnérables. Avec la loi Alur, est actée la nécessité d'une déclaration ou d'une autorisation préalable pour la mise en location d'un logement en zone d'habitat dégradé. Celle-ci permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) de définir en amont des secteurs géographiques à risque, où le permis de louer devient obligatoire. En outre, l'[article 77 de la loi ALUR](#) a mis en place de nouvelles sanctions pénales, dont celle qui interdit l'achat d'un bien immobilier de location par les marchands de sommeil déjà condamnés.

À la suite de la catastrophe marseillaise, le 23 novembre 2018, le gouvernement engage une nouvelle réforme, qui aboutira à la loi ELAN. À travers cette loi le gouvernement renforce davantage la lutte contre l'habitat indigne, en

portant une attention particulière aux marchands de sommeil. Un chapitre entier (articles 56 à 58) est dédié à « *améliorer le cadre de vie* » et il contient les renforcements des sanctions contre les marchands de sommeil et la simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne. Néanmoins selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre, les objectifs sont encore loin d'être atteints.

La [Cour des comptes, le 9 juin 2021](#), qui analyse la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne au cours des années 2015 à 2020, souligne les résultats atteints ces dix dernières années grâce à « *la diversification et au renforcement des instruments mis à disposition des acteurs en matière de police administrative (astreintes, travaux d'office), d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé et de répression pénale* ». En même temps le document reconnaît que l'habitat indigne est toujours une actualité sur le territoire national et indique quels sont les points à renforcer.

La coordination des acteurs : une dynamique à souder

Le premier point concerne la collaboration entre l'État, les collectivités territoriales et tous les autres acteurs en jeu. La lutte contre l'habitat indigne demande l'engagement et la coopération entre de nombreux partenaires. Il s'agit des autorités de police administrative (maires, présidents d'EPCI et préfets de départements), des maîtres d'ouvrage (collectivités du bloc communal) et encore, dans le cadre d'opérations d'intérêt national, des opérateurs publics et privés, des acteurs du champ social. Enfin, des institutions judiciaires pour la répression de la mise en danger d'autrui. Cependant la Cour des comptes remarque dans son référé de juin 2021 que ces partenariats multiples et nécessaires « *se heurtent, à l'échelle nationale, à un déficit de coordination et, sur le plan local, à l'absence d'outils de suivi des actions menées* ».

D'un côté, cela manifeste l'exigence d'un pilotage national avec le but de renforcer la dimension partenariale. Ainsi, au début des années 2000 un pôle national et des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place ([PNLHI](#) et [PDLHI](#)). D'un autre côté il est mis en évidence l'exigence de structurer un système d'information commun à tous les acteurs publics locaux afin qu'ils puissent mieux gérer les situations d'habitat indigne auxquelles ils sont confrontés. Les moyens mis à disposition, pour l'instant, sont chronophages et désorganisés.

Un redimensionnement des moyens d'action pénale

En deuxième et dernier point, le [Premier Président de la Cour des comptes](#) remarque que face au renforcement des moyens d'action pénale ces vingt dernières années, il n'a pas été pensé une réorganisation des nouveaux dispositifs juridiques à disposition « *en dimension préventive, coercitive, opérationnelle et répressive* ».

Les dispositifs d'intervention et de nouvelles procédures sont complexes : cela interroge sur les moyens nécessaires pour les mobiliser au vu des ressources publiques limitées et inégalement réparties sur le territoire. En outre, les nouveaux outils juridiques rendent le domaine de plus en plus difficile à appréhender pour les parquets alors que ce champ d'activité intervient rarement dans les procédures traitées. La technicité et la variété des instruments empêchent souvent l'application correcte du meilleur instrument juridique à disposition ; pour cela, la Cour des comptes envisage que les agents assermentés des services administratifs spécialisés disposent de prérogatives élargies, de police judiciaire, par exemple pour constater une infraction, procéder à des auditions ou vérifier des identités.

La Cour des comptes termine avec des recommandations adressées au gouvernement à travers lesquels il synthétise les différents points du référé, en soulignant la nécessité de développer :

1. un système d'information collectif ;
2. la dimension opérationnelle des plans pluriannuels départementaux ;
3. un organe associant les acteurs principaux dans la lutte à l'habitat indigne ;
4. les prérogatives de police judiciaire des agents assermentés des services intervenant en matière d'habitat indigne.

Chiara De Martino
Pour le Village des Notaires

BON À SAVOIR : LE CONTRÔLE DU CASIER JUDICIAIRE DES MARCHANDS DE SOMMEIL

Avec la loi ALUR, la vente d'un bien immobilier de location a été interdite aux marchands de sommeil déjà condamnés. Concrètement, le contrôle des casiers judiciaires doit être opéré par les notaires au moment de la signature de l'acte de vente.

Par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial, placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat (CSN), le notaire peut faire vérifier « *si l'acquéreur, l'associé ou le mandataire social de la société se portant acquéreur a fait l'objet de l'une des condamnations visées* ». Le bulletin de casiers judiciaires qui doit être vérifié est le n°2 (B2) et il peut être consulté de façon dématérialisé grâce à un protocole informatique mis en place avec le Casier judiciaire national. Dans le cas où l'un des signataires serait effectivement déjà concerné par des sanctions pénales comme marchand de sommeil, « *l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur* » [6]. Une amende de 30 000 euros est prévue au cas où cette interdiction n'est pas respectée. Cependant, il est possible de signer l'acte de vente si l'acquéreur déclare que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'attestation doit être transmise à l'Administration fiscale.

[1] [C. comptes. réf., 9 juin 2021, n° S2021-1199](#)

[2] [L. n° 90-449, 31 mai 1990](#) visant à la mise en oeuvre du droit au logement

[3] C. just. fin., art. L. 111-3 et R. 143-11 ; [C. comptes. réf., 9 juin 2021, n° S2021-1199](#)

[4] [L. n° 2014-366, 24 mars 2014](#), pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

[5] [L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018](#), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

[6] [CCH, art. L. 551-1](#)